

颜宇丹
刘京柱 / 著

房地产纠纷

类案裁判规则深度解析

案例述评

FANGDICHAN JIUFEN ANLI SHUPING
LEIAN CAIPAN GUIZE SHENDU JIEXI

专题

· 物权·房屋租赁
· 一手房买卖·二手房买卖

实用

· 聚焦房地产热点纠纷
· 提炼29个实务焦点

专业

· 从裁判规则到案例述评
· 解读36个典型案例

扫描封底法规编辑部公众号二维码，
可获赠民法典新旧及关联对照电子版

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

房地产纠纷案例述评： 类案裁判规则深度解析

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目（CIP）数据

房地产纠纷案例述评：类案裁判规则深度解析/颜宇丹，刘京柱著.
—北京：中国法制出版社，2021.8

ISBN 978-7-5216-2107-5

I. ①房... II. ①颜... ②刘... III. ①房屋纠纷-审判-案例-中国
IV. ①D925.118.25

中国版本图书馆CIP数据核字（2021）第159415号

责任编辑 王林林（wanglinlin19@sina.cn）
周黎明

封面设计

房地产纠纷案例述评：类案裁判规则深度解析

FANGDICHAN JIUFEN ANLI SHUPING : LEI'AN CAIPAN
GUIZE SHENDU JIEXI

著者/颜宇丹 刘京柱

经销/新华书店

印刷/

开本/710毫米×1000毫米 16开
千

印张/ 20.75 字数/ 338

版次/2021年8月第1版

2021年8月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号ISBN 978-7-5216-2107-5

定价：69.00元

北京市西城区西便门西里甲16号西便门办公区

邮政编码 100053

传真：010-63141852

网址：**http: //www.zgfzs.com**
63141672

编辑部电话：**010-**

市场营销部电话：**010-63141612**
63141606

印务部电话：**010-**

(如有印装质量问题，请与本社印务部联系。)

前言

美国法学家霍姆斯在《普通法》一书中开篇便道：“法律的生命不在于逻辑而在于经验，对时代需求的感知，流行的道德和政治理论对公共政策的直觉，不论你承认与否，深知法官和他的同胞所公用的偏见对人们决定是否遵守规则所起的作用都远远大于三段论。法律包含了一个民族许多世纪的发展历史，它不能被当作由公理和推论组成的教科书。”这段话使我们在写作本书的过程中可谓感慨良多，让我们深悟到“偏见”与“傲慢”都是造成司法审判实践中“同案异判”不可或缺的重要原因。

“同案异判”，也称“同案不同判”，是指上下级法院之间、不同法院之间、同一法院不同庭室之间乃至不同法官之间、同一法官不同时期，对一些相同或者相似的案件，作出大相径庭的判决结果。在这众声喧哗的互联网时代，“同案异判”似乎成了备受社会舆论和普罗大众所诟病的司法问题。在房屋买卖合同纠纷案件诉讼中，“同案异判”现象屡见不鲜，对司法公信力产生了很大的负面影响。但对作为浸淫司法多年、自诩法律人的我们来说，是否也认同对“同案异判”的诘责呢？换句话说，“同案异判”作为一种客观存在的现象就真的那么不堪一击吗，其中就当真不具合理、合法性吗？问题似乎并不如此简单，正如黑格尔曾经说过的一句名言——“凡是现实的都是合理的，凡是合理的都是现实的。”

就“同案”的内涵而言，可以说世界上没有完全相同的两片树叶，同样，司法诉讼中也不存在案情完全相同的案件。任何一个案件

作为一定时间、地点中的事件都是唯一的、不可重复的。业界时下流行的看法是，在案例指导制度中，“同案”是将一个待决案件的案件事实与一个先决案件或案例的案件事实做对比的结果。由于世界上不存在绝对相同的两个事物，司法裁判中也不存在案件事实绝对相同的两个案件，因此“同案”的确切表述应当是“同类案件”或“类似案件”，而非“同样案件”或“相同案件”。《最高人民法院关于案例指导工作的规定》第七条似乎就采用了流行的看法，其规定，“最高人民法院发布的指导性案例，各级人民法院审判类似案例时应当参照”。

所谓“同判”，是指同样的判决。具体到指导性案例的意义或价值来说，就是如果一个待决案件的案件事实与一个指导性案例的案件事实被认为是相似或同样的，那么就应采取与指导性案例相同的判决。就“异判”的内涵而言，是指同类案件作出了不同的判决。同一案件经一、二审或再审程序作出不同裁判，属于正常诉讼程序中判决结果的改变，并不被列入“同案异判”。

美国著名法官、法学理论家本杰明·卡多佐曾经指出：“如果有一组案件所涉及的要害相同，那么各方当事人就会期望有同样的决定。如果依据相互对立的原则交替决定这些案件，那么这就是一种很大的不公。如果在昨天的一个案件中，判决不利于作为被告的我，那么如果今天我是原告，我就会期待对本案的判决相同。如果不同，我的胸中就会升起一种愤怒和不公的感觉。”“同等情况，同等对待”是古老的法律格言，也是现代法治的基本原则。“同案同判”既是自然正义的要求，也是国家法制统一原则的要求。“同案异判”容易导致法律面前人人平等的根基动摇，让法律的权威和尊严蒙羞，极大伤

害社会大众的感情，使民意受挫，严重影响司法的公信力，破坏社会法制建设。

美国联邦最高法院大法官杰克逊说过：“不是因为我的判决是正确的所以它才是终局的，恰恰相反，我的判决之所以是正确的，是因为它享有终局性。”在现实主义法学看来，真正的法律存在于法院的判决中，是法官而非立法者决定法律是什么。本杰明·侯德里主教说：“无论是谁，只要他有绝对权威解释成文法，那么就是他而非先写先说的人，才是真正表达所有意图和目的的立法者。”

近年来，社会各界吁请规范裁判标准、力避“同案异判”。但是，在一个地域辽阔、民族众多、社会经济发展不平衡的泱泱大国出现“同案异判”的现象并不稀奇，甚至可以说在一定程度上或许恰恰确保了实质公平。然而，如果任由“同案异判”发展下去，必然会动摇我国司法大厦的根基。我们还应看到，无论区分是否“同案”，还是完善立法、创立法律观点协调沟通机制和案例指导制度，都需要以法官基本的业务素质 and 职业道德作为载体和保障。如果法官不能高度树立“同案同判”的思想意识，不能运用法律思维方法准确地认定法律事实，不能秉承公正平等的司法良知和道德底线依法裁判，那么再完美的制度也是空中楼阁，注定无法发挥实效。

自2020年7月31日起试行的《最高人民法院关于统一法律适用加强类案检索的指导意见（试行）》第三条规定：“承办法官依托中国裁判文书网、审判案例数据库等进行类案检索，并对检索的真实性、准确性负责。”第十条规定：“公诉机关、案件当事人及其辩护人、诉讼代理人等提交指导性案例作为控（诉）辩理由的，人民法院应当在裁判文书说理中回应是否参照并说明理由；提交其他类案作为控（诉）辩理由的，人民法院可以通过释明等方式予以回应。”

我们究竟应当如何来尽可能地避免或减少“同案异判”呢？这的确是个值得长期认真研究和对待的课题。在2019年中央政法工作会议上，习近平总书记指出，要聚焦人民群众反映强烈的突出问题，抓紧完善权力运行监督和制约机制，坚决防止执法不严、司法不公甚至执法犯法、司法腐败。通过有效的制约监督，确保执法司法权力真正为人民谋利益，让人民群众在每一起司法案件中感受到公平正义。

需要说明的是，本书选入的均为真实案例，我们本着对法律和事实证据诚挚地理解，运用我们的智识和经验，对案件的裁判结果作出了我们善意而真诚的评述，尽管有赞有弹。本书写作过程中，无论是案例的甄选还是裁判观点的评述，我们都可谓作出了很大努力，但毕竟囿于写作时间有限、力所不逮，不完善和错漏之处在所难免，希望广大读者能够客观审慎地加以对待，并不吝批评指正。如若读者发现本书有错漏或值得进一步商榷之处，敬请发信至627522158@qq.com，以期再版时及时修正之。

- 一、物权纠纷
 - 001虚拟产权式商铺产权人是否有权要求返还商铺、独立经营？
 - 002业主共有权益被侵害，单个或部分业主可否直接提起诉讼？
 - 003婚内能否诉讼要求房产加名？
 - 004不享有合法产权的房产占有人能否获得物权保护？
- 二、房屋租赁合同纠纷
 - 005房屋承租人未经出租人同意签订的转租合同的效力如何？
 - 006承租人已向原业主交租金能否当然免除其向新业主交租金？
- 三、一手房买卖合同纠纷
 - 007商品房买卖合同备案登记与商品房预售登记是否相同？
 - 008商品房认购书转化为商品房买卖合同应具备哪些条件？
 - 009商品房层高“缩水”如何索赔？
 - 010竣工验收备案是不是开发商迟延交房的“挡箭牌”？
 - 011以炒房为目的的房屋买卖合同是无效还是不成立？
 - 012商品房买卖合同与“捆绑”虚假装修合同的效力如何认定？
 - 013开发商为套取银行贷款签订虚假房地产买卖合同情形下贷款合同是否有效？
 - 014开发商未取得商品房预售许可证所签认购书是否有效？
 - 015违约赔偿权利人能否主张起诉日后的违约金，如何计算起诉时未确定部分的诉讼费？
- 四、二手房买卖合同纠纷
 - 016认定违法拆建房屋买卖合同有效易，办理产权转移登记难
 - 017二手房买卖合同价格是否显失公平的认定

- [018借名购买安居房合同的效力及其履行](#)
- [019房屋代持人擅自转移房屋，房屋借名人如何提出诉讼请求以维护自身权益？](#)
- [020拍卖房产买受人是否受地方政府限购政策的影响？](#)
- [021出卖人协助买受人办理房屋产权转移登记是其合同主义务还是附随义务？](#)
- [022买卖查封房屋合同的效力及继续履行的条件](#)
- [023房屋买受人诉讼要求出卖人配合申请减免交易税费应否获支持？](#)
- [五、其他与房产有关的纠纷](#)
 - [024司法拍卖中对被执行人与他人共有的房屋是整体拍卖还是份额拍卖？](#)
 - [025离婚当事人房产分割协议是否恶意串通损害债权人利益应由债权人举证？](#)
 - [026离婚协议约定夫妻借名所买房屋归一方所有，该方如何主张权利？](#)
 - [027房产中介公司前员工盗卖客户房屋损害责任的承担](#)
 - [028诉讼要求履行离婚协议中赠与子女房产约定的适格原告](#)
 - [029司法拍卖房屋交付争议是否具有民事可诉性？](#)

一、物权纠纷

001虚拟产权式商铺产权人是否有权要求返还商铺、独立经营？

【典型案例一】 陈某花诉深圳市LS房地产开发有限公司委托租赁合同纠纷案

法律焦点：虚拟产权式商铺，是指开发商将超市、百货大楼等开放式卖场进行面积概念分割，小商铺之间无墙隔离，不划分实际区域，产权登记在投资者名下，并在一定期限内包租，购房者无法自行经营的商铺销售模式。本案中，系争虚拟式商铺虽然办理了独立的房地产证，但产权人在购买商铺时已知晓统一经营的状况，知道其商铺与其他商铺具有不可分割性，如将其所购部分进行独立分割，势必影响商场作为整体功能及效益的发挥，会损害其他大部分产权式商铺业主的相关权益，不利于社会经济发展。因此，不应支持其返还商铺、独立经营的诉讼请求。

关键词：委托合同、房屋租赁合同、虚拟产权商铺、物权行使限制

案例索引

一审：广东省深圳市龙岗区人民法院（以下简称龙岗法院）
（2014）深龙法布民初字第1252号民事判决书（未上诉）

再审：深圳市中级人民法院（以下简称深圳中院）（2015）深中法房提字第8号民事判决书

案情介绍

深圳市LS房地产开发有限公司（以下简称LS公司）是位于深圳市龙岗区布吉街道吉华路布吉广场的房地产项目开发商，该广场二楼至四楼物业合计15236平方米为商业用途。2001年7月9日，LS公司与深圳市法兰西施投资发展有限公司（以下简称法兰西施公司）签订了《租赁合同》，约定将上述二楼至四楼物业出租给该公司，租赁期限为12年（2001年8月15日到2013年8月14日）。合同签订后，法兰西施公司在承租物业开办了XYJ超市。LS公司为了便于开发销售，将布吉广场二楼至四楼部分分割成产权式商铺对外销售，陈某花系购买了产权式商铺的业主。

2001年12月26日，陈某花与LS公司签署《深圳市房地产买卖合同》，并于次日签署《委托出租协议书》，两份合同的主要内容是：陈某花向LS公司购买布吉广场第三层B3106号房，建筑面积为24平方米，用途为商铺，总价为302640元；装修标准为“配独立电源插座，地面高级抛光砖，天花为石膏板吊顶”；陈某花在购买LS公司所出售的布吉中心广场商铺时已经清楚地知道，LS公司已经将二楼、三楼、四楼商铺整体租赁给法兰西施公司，租期为12年，因此陈某花同意并确认上述事实，同意将购买的商铺在租赁期限内出租给第三方；为了方便经营，LS公司无须按设计图纸进行具体商铺间隔后再租给第三方，并同意国土部门根据施工图纸进行竣工查文；为确保陈某花收益，采取全权委托LS公司出租，陈某花收取固定租金的方式获得回报，委托期间租赁方向和直接收益，均由LS公司承担，陈某花不介入具体的租赁行为；委托出租期限为140.5个月，从2002年1月1日起至2013年8月14日止；陈某花委托LS公司出租月租金为2017元；陈某花同意LS公司在委托期内对商铺进行全面装修，但LS公司必须在委托出租合约期满

后3个月内（此3个月LS公司不再承担租金），将商铺按照《深圳市房地产买卖合同》附加的装修标准恢复原状，并交付给陈某花使用；如LS公司延期交付，以延期时间计，按合同约定的双倍租金标准支付给陈某花。

《委托出租协议书》签订后，双方均依约履行到2013年8月14日，LS公司支付了此期间140.5个月的租金给陈某花。2012年11月15日，LS公司与XYJ超市[为法兰西施公司（后更名为深圳市XYJ商业发展有限公司）的股东]签订了《租赁合同》，约定LS公司将其在布吉广场二层至四层内合计面积7133.01平方米（二层935.15平方米、三层1143.31平方米、四层5054.55平方米）出租给XYJ超市，租赁期限为10年，自2013年8月15日起到2023年8月14日止；合同还约定，LS公司只是表达其持有7133.01平方米物业的业主意见，XYJ超市如需承租二层至四层非LS公司所有部分，需向其他业主争取。其后，XYJ超市陆续与339户小业主中的294户签订了《房屋租赁合同》，租赁期限同样为10年（2013年8月15日到2023年8月14日），首年租金标准为在原租赁实收金额上上涨20%，第二年起每年在上一年基础上递增1%。陈某花拒绝与XYJ超市签订租赁合同，并在2014年3月12日起诉XYJ超市，要求XYJ超市返还商铺并赔偿从2013年8月15日起按230元/平方米/月标准支付到实际排除妨碍之日止的损失。2014年5月28日，龙岗法院作出（2014）深龙法民三初字第331~348号民事判决书（陈某花与其他17位业主共同起诉），判决XYJ超市按其自愿给付的原实收标准上浮20%支付陈某花使用费损失。陈某花不服此该判决上诉至深圳中院。陈某花随即又在龙岗法院提起本案诉讼。

就陈某花所有的布吉广场第三层B3106号商铺所在位置，陈某花提交此商铺的深房地字第××号房产证上并未标明地界点坐标，在房

产证第9页、第10页附图标明的地界点坐标为整个布吉广场G06213--8宗地坐标。在双方签订的《深圳市房地产买卖合同（现售）》附表中，有整个三层平面的1:150图纸上标明了B3106号商铺所属位置。

裁判观点

龙岗法院对陈某花的全部诉讼请求，均予以驳回。虽然龙岗法院驳回陈某花诉请，但本案涉及争议属LS公司未能充分与业主沟通所致，龙岗法院认为陈某花为此维权所产生的一审诉讼费用应由LS公司承担。依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》^[1]，《民事诉讼法》^[2]第六十四条、第一百四十二条之规定，龙岗法院（2014）深龙法布民初字第1252号民事判决书判决：驳回陈某花的诉讼请求。一审案件受理费555元，由LS公司负担。

上述判决作出后双方当事人均未提起上诉。再审申请人陈某花不服该生效判决，向深圳中院申请再审。深圳中院于2015年6月10日作出（2015）深中法房申字第15号民事裁定书，裁定由深圳中院提审该案。

再审法院认为，陈某花的再审理由部分成立，再审予以支持。原审判决认定事实清楚，但适用情势变更原则不当，再审予以纠正。依照《合同法》第一百零七条、第一百一十三条第一款、第一百一十四条第一款、第一百二十一条，《民事诉讼法》第一百七十条第一款第二项、第二百零七条之规定，于2015年12月23日作出（2015）深中法房提字第8号民事判决书，判决结果如下：一、撤销龙岗法院（2014）深龙法布民初字第1252号民事判决；二、LS公司应于本判决生效之日起10日内向陈某花支付违约金至本判决生效之日止（2013年11月15日

至2014年7月每月1812.57元，2014年8月至2015年7月每月1790.36元，2015年8月至2015年12月每月1767.92元，此后按每月4034元标准至本判决生效之日止）；三、驳回陈某花的其他诉讼请求。如当事人未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，则应当按照《民事诉讼法》第二百五十三条之规定加倍支付迟延履行期间的债务利息。一审案件受理费555元，由陈某花负担；二审案件受理费1111.05元，由LS公司负担。

【典型案例二】 张某全、谭某文、罗某和深圳市HWJ装饰材料有限公司房屋租赁合同纠纷三案

法律焦点：形成不定期租赁合同关系的虚拟产权式商铺的出租人与承租人可以随时解除合同。在业主大会形成有效决议前，无证据证明出租人请求收回商铺损害了其他大部分业主的合法权益，出租人请求收回商铺是其对商铺享有的合法处分权。

关键词：虚拟产权式商铺、不定期租赁

案例索引

一审：广东省深圳市龙岗区人民法院（以下简称龙岗法院）（2011）深龙法民三初字第3231号、第3232号、第3553号民事判决书

二审：深圳市中级人民法院（以下简称深圳中院）（2012）深中法房终字第2559~2561号民事判决书

案情介绍

位于深圳市龙岗区龙城街道办盛平社区的新龙岗商业中心1号楼，共三层，为未实际间隔的产权式商铺，共规划为1275户，总建筑面积为18267平方米，开发商为深圳市千岗地产开发有限公司（以下简称千岗地产）。包括本案张某全、谭某文、罗某在内的各业主于2003年间向开发商千岗地产购买了涉案商铺。各业主购买商铺后共同委托深圳市文庄物业管理有限公司（以下简称文庄物业）对涉案新龙岗商业中心1号楼进行统一出租经营。2005年4月3日，文庄物业将涉案新龙岗商业中心1号楼整体出租给深圳市彩世纪实业有限公司（以下简称彩世纪公司）经营美家天地家居商场。2006年，由于彩世纪公司拖欠租金，商铺业主追讨租金未果，引发多次大规模群体性纠纷。2007年，文庄物业诉至龙岗法院要求解除与彩世纪公司签订的租赁合同，并要求其支付拖欠的近300万元租金。2007年6月21日，彩世纪公司搬离涉案新龙岗商业中心1号楼。由于文庄物业于2006年9月25日被吊销营业执照，涉案新龙岗商业中心1号楼由业主收回。2007年7月20日，涉案新龙岗商业中心1号楼最大的业主深圳市深长岗投资有限公司（以下简称深长岗公司）为经营该楼，专门成立了深圳市HWJ装饰材料有限公司（以下简称HWJ公司）。为了理顺涉案商铺统一经营模式，各业主推选梁某坚、万某明等11人作为业主代表，在法定条件具备的情况下成立业主管理委员会。大部分业主向上述业主代表出具了《声明及授权委托书》。《声明及授权委托书》内容为：一、确认上述11人为业主代表，在法定条件成立时由该11人成立业主管理委员会；二、确认上述业主代表与HWJ公司、深长岗公司签订的有关新龙岗商业中心1号楼的《租赁合同》（作为委托书附件1），确认业主代表开会讨论通过的租金分配方案（作为委托书附件2），确认收取租金的账户。本案三名原告中，张某全、谭某文签订了该《声明及授权委托书》，罗某没有签，张某全签订后又于2009年10月19日向业主管理委员会出具了一份《关于终止授权委托的通知》。2007年9月16日，上述业主代表以首

届业主管理委员会的名义达成了《关于新龙岗商业中心1号楼商场经营模式的决议》和《关于租金分配方案的决议》。《关于新龙岗商业中心1号楼商场经营模式的决议》的内容为：一、新龙岗商业中心1号楼由深长岗公司的全资子公司HWJ公司承租，租赁期限为自2007年7月8日至2009年7月7日（期限届满后HWJ公司在同等条件下有优先承租权，租金标准根据市场情况另行协商）。二、HWJ公司于每月15日前支付当月租金给全体业主。（1）2007年10月1日至2008年3月31日，每平方米商铺租金为20元。（2）2008年4月1日至2009年7月7日，每平方米商铺租金为25元。三、深长岗公司对HWJ公司拖欠的租金及全部债务负连带清偿责任。四、正式《租赁合同书》另行签订。《关于租金分配方案的决议》的内容为：根据对周边同类商场的租金分配比例调查，及本商场各楼层目前评估价，结合业主买楼时各楼层平均价情况，确定2007年10月1日至2008年3月31日的租金按如下比例分配，一楼25元/平方米、二楼20元/平方米、三楼15元/平方米；2008年4月1日至2009年7月7日租金按如下比例分配，一楼30元/平方米、二楼25元/平方米、三楼20元/平方米；各商铺应交的租赁税费由各业主按法律规定承担。2007年10月30日还通过了《〈关于租金分配方案的决议〉修正案》，对《关于租金分配方案的决议》内容作了如下修正：第一款中“2007年10月1日至2008年3月31日的租金按如下比例分配”改为“2007年10月1日至2008年6月30日的租金按如下比例分配”；第二款中“2008年4月1日至2009年7月7日租金按如下比例分配”改为“2008年7月1日至2009年7月7日租金按如下比例分配”。经龙岗法院向上述个别业主代表了解，业主代表曾根据上述决议内容与HWJ公司、深长岗公司签订《租赁合同》，但由于保管不善，《租赁合同》已丢失，无法向法院提交，HWJ公司在庭审中则坚持认为双方并未签订《租赁合同》。HWJ公司于2007年7月接手涉案新龙岗商业中心1号楼后用于统一经营家居建材市场，起初按业主管理委员会的决议向业主管理委员会支付



更多法律电子书尽在 docsriver.com 商家巨力书店

租金，由业主管理委员会按决议内容向业主分配租金。但后来因涉案新龙岗商业中心1号楼的业主管理委员会始终未登记成立，HWJ公司认为业主管理委员会组织不合法，拒绝向业主管理委员会支付租金，并绕过业主管理委员会按业主管理委员会决议的分配方案直接向业主分配租金。2011年5月16日起，张某全、谭某文、罗某认为HWJ公司分配的租金严重偏低，遂诉至龙岗法院。

据HWJ公司统计，新龙岗商业中心1号楼1275户中惠州大亚湾纳盟实业有限公司和深长岗公司拥有573户，拥有的建筑面积共7291.53平方米，这两个公司均为HWJ公司法定代表人曾某全实际经营，实际经营面积达40%。其他702户分散为其他小业主，2007年要求统一经营时，有459户向业主代表出具了《声明及授权委托书》，涉建筑面积6961平方米，签订声明书加上曾某全实际经营的面积占总建筑面积的78%。目前，HWJ公司已将商铺出租给经营建材的商户经营使用，正处于正常经营过程中。涉案新龙岗商业中心1号楼第一层指导租金2010年每平方米为35元，2011年每平方米为40元。

原告张某全、谭某文、罗某诉讼请求：一、解除张某全、谭某文、罗某和HWJ公司之间的租赁关系；二、HWJ公司将张某全、谭某文、罗某的商铺归还张某全、谭某文、罗某；三、HWJ公司支付2009年5月至2011年5月少付的租金（扣减被告已支付的租金），按每月每平方米100元计算；四、诉讼费用由HWJ公司承担。

裁判观点

依照《民法通则》第一百三十六条、《合同法》第二百三十二条、《民事诉讼法》第六十四条第一款的规定，经龙岗法院审判委员会讨论决定，判决如下：一、解除张某全、谭某文、罗某与HWJ公司